

From 5.1, 2, e </O=EXCHANGELABS/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN=2B42C50D2CEA4F06BB4E8A26FE15A8DB-5.1, 2, e >  
Subject **FW: the/suites - verkoopprijzen VON (concept) - v2**  
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl  
Date April 25, 2024 at 6:58:49 AM UTC

Hoi 5.1, 2, e

Ik heb naar aanleiding van mijn vragen een nieuw overzicht gehad. Ik heb wel de volgende vragen nog aan jou 5.1, 2, e :

- \* De erfpachtaanbieding gaat er van uit dat eerst ingangsdatum recht plaats vindt en vervolgens de verkoop van de woningen. De ontwikkelaar wil de woningen nu al te koop zetten (het is op zich ook wel logisch als je woningen te koop zet voordat de start bouw begint). Volgens de erfpachtaanbieding moet je een bepaalde som maken tot ingangsdatum recht en daarna die som indexeren als je wil verkopen. Maar nu willen ze dus verkopen voordat die eerste som heeft plaatsgevonden. Welke berekening moeten ze dan nu gebruiken?
- \* De ontwikkelaar houdt aan: ingangsdatum erfpacht december 2024 en gebruikt vervolgens het verwachte CPI voor juli. Dat klopt sowieso niet en zou juni moeten zijn. Maar hoe ga je hier dus mee om als die CPI voor juni nog niet bekend is. Wellicht als er een antwoord is op mijn eerste vraag dat die 2e dan ook beantwoord is.

\* Het tweede gedeelte van de berekening is de berekening van de erfpachtgrondwaarde per woning. Die kunnen we eigenlijk pas checken op het moment dat wij zelf deze berekening gaan maken, toch? Op zich zou dat nu al kunnen plaatsvinden, omdat alles bekend is. Wij hebben alleen de informatie van de notaris nog niet ontvangen toch?

We spreken elkaar vanmiddag maar wilde mijn vragen alvast even op de mail zetten.

- a. De eerste verkoopprijs van de middeldure koopwoning dient zich te bevinden tussen € 188.000,- en €314.000,- VON (prijspeil 2021), exclusief parkeerplaats. Deze bedragen zijn inclusief BTW of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariële kosten en de erfpacht[1]grondwaarde. Dat betekent niet dat de erfpachtgrondwaarde in één keer hoeft te worden afgekocht. Er kan ook worden gekozen voor canonbetaling. Als de erfpachtgrondwaarde niet wordt afgekocht, dan telt de afkoopsom fictief mee bij de beoordeling of de verkoopprijs binnen het gestelde maximum blijft.
- b. Vanaf 1 januari 2022 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt de onder a. ge[1]noemde verkoopprijs geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens het consumentenprijnsindexcijfer, reeks alle huishoudens (CPI 2015=100), gepubli[1]ceerd door het CBS. De onder a. genoemde verkoopprijs wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de ingangsdatum van het erfpachtrecht plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand zijnde de kalendermaand liggend zes maanden voor prijspeildatum.
- c.  $VON IR = VON \times (CPI IR-6 / CPI)$

Indien door enige oorzaak een of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

d. Vanaf de ingangsdatum erfpachtrecht tot het moment dat de woningen in de verkoop gaan en de eerste verkoopprijs zoals genoemd onder c. "VONIR " is vastgesteld, wordt de verkoopprijs zoals genoemd onder c. geïndexeerd op basis van de laatste bekende indexering van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100). De onder c. genoemde "VONIR " wordt daartoe vermenigvuldigd met het laatst bekende maandprijnsindexcijfer.

Groet 5.1.2.e

Van: 5.1, 25.1, 2, e

Verzonden: dinsdag 23 april 2024 15:51

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e, e

Onderwerp: RE: the/suites - verkoopprijzen VON (concept) - v2

Beste 5.1.2.e

Dat is precies de reden dat ik graag e.e.a. met jullie was doorgelopen; ik vind het altijd lastig dit goed te duiden in een e-mail.

Maar hierbij een poging; zie mijn antwoorden in het rood.

Ik heb nu juli 2021 als startdatum toegevoegd; hierdoor komen we iets hoger uit qua prijzen.

Hierbij de nieuwe prijslijst.

Met vriendelijke groet,

5.1, 25.1, 2, e

5.1, 2, e

[www.dubbel-l.nl](http://www.dubbel-l.nl)

Kantooradres:

KNSM-Laan 171 (Loods 6)

1019 LC Amsterdam

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e >

Verzonden: maandag 22 april 2024 14:52

Aan: 5.1, 25.1, 2, e >

CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e >; 5.1, 2, e 5.1, 2, e >; 5.1, 2, e, e >

Onderwerp: RE: the/suites - verkoopprijzen VON (concept)

Hoi 5.1, 2, e

We zijn bezig met de verkoopprijzen. Het duurt iets langer dan verwacht, excuus. Een paar vragen m.b.t. bijgevoegde tabel:

\* In de erfpachtaanbieding staat het volgende: Vanaf 1 januari 2022 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt de onder a. genoemde verkoopprijs geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (CPI 2015=100), gepubliceerd door het CBS. De onder a. genoemde verkoopprijs wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de ingangsdatum van het erfpachtrecht plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand zijnde de kalendermaand liggend zes maanden voor prijspeildatum.


Je zou dus bij de berekening uit moeten gaan van CPI juli 2021 = 110,23. OK; dat heb ik gewijzigd (zie bijlage) !

\* Waar is de CPI juli 2024 op gebaseerd? Ik zie in het document staan: Start verkoop 1 mei 2024 / prijzen index op 1 juli 2024 / ingang erfpacht december 2024. Jullie wilden toch september starten met de bouw? Dan moet de ingangsdatum erfpacht in ieder geval daarvoor plaatsvinden. Gezien de realisatie van o.a. de kadewanden en de definitieve wijziging van het bestemming rond de zomer gaan wij uit van deze start bouwdatum; 6 maanden daarvoor is 1 juli. We hebben voor de aannames van CPI juli 2024 een gemiddelde genomen tussen voorspelling CBS voor heel 2024 (nl. 3,8 %; juli is halverwege, dus 1,9 %) en het verschil tussen CPI-index jan. 2024 (127,11) en mrt. 2024 (128,58) = 1,47 gezien het oplopen van de inflatie aan het begin van het jaar. Dit verschil hebben we dan doorgezet naar juli 2024. Van beide aannames hebben we dus dan een gemiddelde genomen.

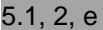
Hierdoor komen wij op een verwachte CPI-index van juli 2024 van 129,20, oftewel we kunnen de vastgestelde VON-prijzen dus vaststellen met een verhoging van 17,21 % obv CPI-index juli 2021 110,23 en voornoemde benadering van CPI-index juli, namelijk 129,20/110,23 is 17,21 %.

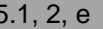


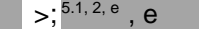
Hoor graag even!

Groet 

Van:  >

Verzonden: donderdag 4 april 2024 11:34

Aan:  >

CC: , , ,  >

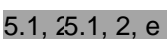
Onderwerp: the/suites - verkoopprijzen VON (concept)

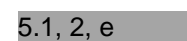
Beste 

Graag loop ik bijgaand concept-overzicht van de VON-prijzen van de woningen voor the/suites even met je door, vooral om even de indexering af te stemmen.

Wanneer heb jij daartoe tijd ?

Met vriendelijke groet,



  
www.dubbel-l.nl

Kantooradres:

KNSM-Laan 171 (Loods 6)

1019 LC Amsterdam

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer) .